

DATA CENTERS NO BRASIL

Quais são os fatores que **destacam** o país como **potencial hub global** de investimentos no setor?



CLUB PARTNER
AMERICAS



CLUB PARTNERS
BRAZIL



SPONSOR



SPONSOR



CONTEÚDO

INTRODUÇÃO

BRASIL - NOVO HUB GLOBAL?

OPERAÇÃO - O QUE É NECESSÁRIO?

• *Energia*

QUEM VAI MOVIMENTAR O
CAPITAL?

GRI DATA CENTER SUMMIT

O GRI CLUB - REAL ESTATE BRAZIL

INTRODUÇÃO

O texto a seguir foi elaborado a partir do encontro inaugural do [GRI Brazil Committee Data Center Market](#), criado para conectar estrategicamente nomes relevantes dos mercados de tecnologia, real estate, energia, infraestrutura e telecomunicações, ao lado de investidores e gestores de fundos de investimento atuantes no mercado.

Os comitês do GRI Club Real Estate Brazil fazem parte das atividades de networking promovidas pelo GRI Club há mais de 25 anos. Seu objetivo é facilitar a troca de conhecimento entre executivos sêniores do setor, identificando novas tendências e oportunidades de negócio, bem como debatendo os desafios para o crescimento do mercado imobiliário nacional.

A participação é restrita a membros.

Solicite sua inscrição.



“O tema dos data centers está em alta. Não é uma tendência passageira, mas uma nova realidade no mercado imobiliário. Acredito que o Brasil tem todos os atributos para se tornar um hub internacional do setor. A visão dos líderes que já estão preparando o terreno para essa transformação só reforça essa perspectiva, como você verá a seguir. Boa leitura!”

Gustavo Favaron

CEO & Managing Partner, **GRI Club**

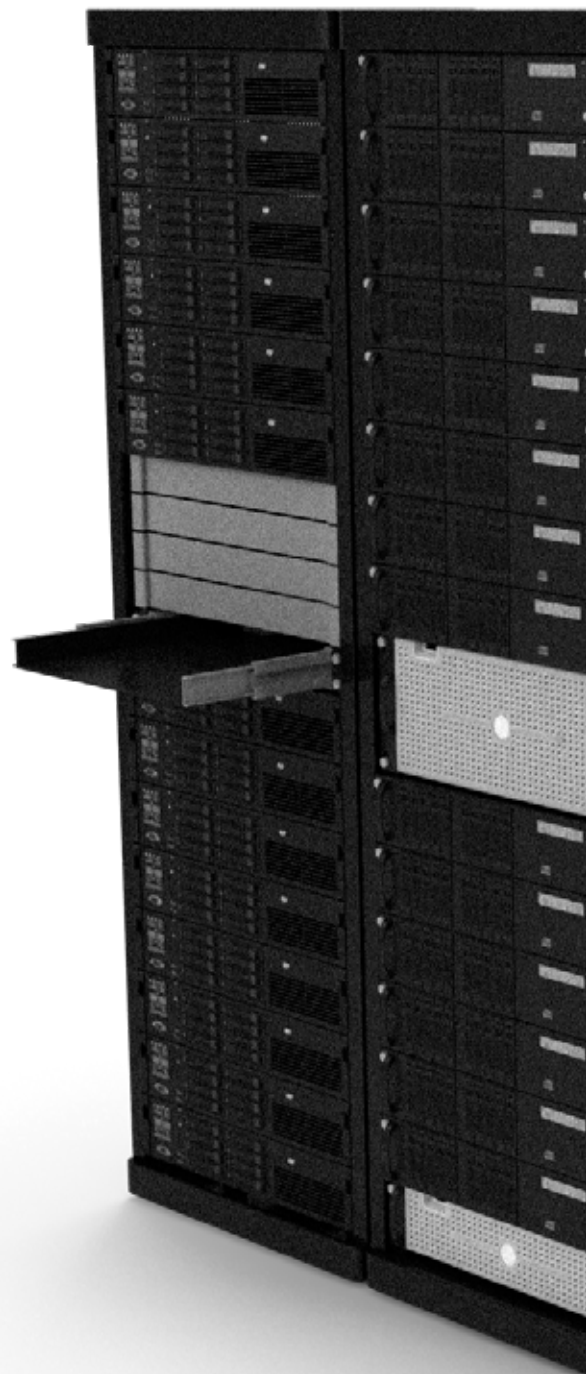
Brasil - novo hub global?

Com um cenário repleto de expectativas, até as previsões mais otimistas parecem insuficientes para dimensionar o potencial de crescimento para os data centers no Brasil, de acordo com os líderes que já estão atuando com o mercado no país. O setor ainda é jovem, mas apresenta perspectivas promissoras, especialmente no que se refere ao mercado imobiliário e de infraestrutura.

O presidente de uma associação dedicada ao setor aponta que atualmente o Brasil possui aproximadamente 500 megawatts de capacidade instalada em data centers, mas estima-se que essa infraestrutura triplicará nos próximos dois a três anos, saltando para 1,5 gigawatts graças a projetos já em andamento e investimentos aprovados.

Ele afirma que o Brasil tem uma infraestrutura energética com cerca de 7 gigawatts disponíveis, e se destaca como um dos países mais competitivos em custo de energia para apoiar esse crescimento. **“A energia representa quase 50% dos custos operacionais de um data center. Temos muita disponibilidade, e a indústria de energia nos vê como os únicos capazes de consumir essa oferta”.**

Além disso, destaca que o avanço da indústria de cloud no Brasil e no mundo é inevitável. Com taxas de adoção ainda em torno de 50% a 60%, o executivo projeta que o crescimento desse mercado deve ser de dois a três dígitos nos próximos cinco anos.



Costumamos dizer que a nuvem tem CEP. Ela precisa ser construída em algum lugar, e não está no ar, mas sim em um data center, consumindo energia e telecomunicações”.

O crescimento também deve abranger o machine learning, ativos que não exigem baixa latência e podem ser instalados em qualquer lugar do mundo. Com abundância de recursos energéticos, infraestrutura técnica adequada e profissionais qualificados, ele acredita que o país já conta com pelo menos dez players de hyperscale prontos para abrigar essas instalações.

Ele compara o potencial do Brasil ao dos Estados Unidos, onde o setor de data centers já alcançou 28 gigawatts de capacidade e cresceu quase 30% em receita no último ano, mesmo com uma infraestrutura já madura. “Se os Estados Unidos conseguem crescer a esse ritmo, o Brasil, ainda em fase de expansão, tem um potencial de crescimento ainda mais promissor”, afirma.

De acordo com dados globais da CBRE, o Brasil liderou o crescimento de novos estoques na América Latina em 2023, consolidando-se como um dos mercados mais atraentes da região para hyperscalers e investidores internacionais, junto com México, Colômbia e Chile.

A consultoria prevê que, em 2024, a demanda continuará superando a oferta, impulsionando o aumento das atividades de leasing, desenvolvimento built-to-suit e oportunidades em projetos greenfield, brownfield e sale-leaseback. Além da pujança do mercado de São Paulo, o Rio de Janeiro também é levantado como emergente para o setor no país.

Operação - o que é necessário?

Os players reconhecem que, enquanto no passado a decisão de entrar em um mercado dependia da existência de demanda, hoje essa demanda é incontestável. O desafio agora é assegurar a infraestrutura necessária para que os data centers funcionem de forma eficiente. “Estamos mapeando o mundo inteiro para identificar onde há energia, conectividade e disponibilidade de terreno para desenvolvimento,” explica um executivo do setor.

No Brasil, os arredores da cidade de São Paulo e o interior do estado são considerados mais atrativos para a instalação de ativos, mas as regiões Sul e Nordeste também são citadas como oportunidades.

Com o crescimento esperado, eles acreditam que o setor pode enfrentar dificuldades para atender à demanda devido à escassez de geradores, baterias e equipamentos essenciais, prolongando os ciclos de desenvolvimento.

“Olhando para essas projeções, vamos comprar equipamentos e terrenos antecipadamente, sem saber exatamente quando serão usados. Já estamos negociando um contrato de energia para 2035”, comenta um dos participantes.

Energia

Existe um entendimento de que a percepção sobre os desafios energéticos para os data centers ainda é cercada por desinformação diante de preocupações com o uso de energia limpa e da importância das práticas ESG. Para os players do setor, a sustentabilidade é um caminho sem volta, e a indústria está se esforçando para mitigar impactos ambientais e operar de forma cada vez mais responsável.

O uso de água, por exemplo, está sendo minimizado cada vez mais, assim como as emissões de carbono. Um exemplo é percebido na refrigeração dos data centers em soluções como o “liquid cooling”, que resfria diretamente os chips dos processadores dentro dos servidores, dispensando a necessidade de ar-condicionado no ambiente para esse fim.

Eu aposto que qualquer outra indústria no Brasil, seja de celulose, têxtil ou agropecuária, gasta muito mais água que os data centers irão consumir. Precisamos mostrar como realmente funciona um ativo, porque hoje temos tecnologias avançadas de TI, telecomunicações e infraestrutura, que estão evoluindo lado a lado com a nossa indústria”, explica um especialista.

Além disso, um líder aponta que as empresas de data centers já estão sujeitas a exigências de relatórios ESG. As discussões agora se concentram em métricas como o PUE (Power Usage Effectiveness) e em como adotar novos parâmetros que considerem o consumo de água e as projeções de uso de energia no futuro.

Quem vai **movimentar** o capital?

Os líderes destacam que os grandes players já em operação no Brasil possuem capacidade financeira para realizar investimentos significativos e estão atraindo cada vez mais investidores interessados em ingressar nesse mercado promissor.

Eles reconhecem os desafios relacionados aos custos do capital globalmente, mas permanecem convencidos de que o setor de data centers conquistará uma posição de destaque entre os players, tanto em equity quanto em dívida, especialmente diante do impacto crescente da inteligência artificial (IA), tese que demanda ativos mais preparados.

“Nunca vi **tanta** procura como agora.”

Recebo diversas ligações com players me contatando para saber como se posicionar, desde investidores financeiros até empresas de energia e de real estate. Há muito interesse no setor, e acredito que a disponibilidade de recursos não será um problema”, relata um dos participantes.

O crescimento não deve se limitar aos gigantes de tecnologia, como Google, Meta, Amazon e Microsoft - conhecidas como Big Four - que continuam a puxar a demanda. Outros setores, como financeiro, saúde, agricultura e smart cities, também devem emergir como grandes consumidores de data centers.

“Estamos confiantes no crescimento porque monitoramos a produção e vendas de GPUs, CPUs e servidores para os próximos anos. Todos esses produtos terão como destino os data centers. Portanto, ao considerar essa perspectiva, fica claro que tudo o que mencionamos irá se concretizar”, afirma um player.

A visão é de que o setor apresenta duas características fundamentais que o tornam altamente atrativo e que devem ser comunicadas aos investidores:

1

Forte vínculo de crescimento com o avanço da tecnologia, acompanhando a expansão de empresas do setor, como provedores de nuvem e desenvolvedores de inteligência artificial;

2

Previsibilidade de receita sólida, apoiada por contratos com clientes considerados “triple A” em dólar e de longo prazo, garantindo estabilidade e segurança financeira.

Diante desses pontos, um dos participantes defende que os players adotem uma postura mais positiva para se posicionar no mercado global. “Quando olhamos para fora, precisamos vender o Brasil como um destino atrativo para investimentos, destacando nossas vantagens, como energia sustentável e outros recursos estratégicos”, argumenta.

Ele reconhece que questões complexas, como o sistema tributário e o ambiente jurídico do país, geram desconfiança entre investidores internacionais. Por outro lado, defende que as regulamentações do setor em tramitação atualmente não devem ser vistas como obstáculos, e sim como uma oportunidade de fortalecer o mercado por meio de uma estruturação legal sólida.

E adiciona que, embora o Brasil ofereça grandes oportunidades, existe uma percepção externa muitas vezes de que as condições são boas demais para serem verdadeiras. **“Precisamos provar que realmente estamos prontos e que o cenário positivo é uma realidade. Embora o Brasil não dependa exclusivamente de investimentos estrangeiros, as decisões sobre grandes aportes, como em inteligência artificial, virão de fora do país. Por isso, é fundamental que esses decisores compreendam o momento favorável que o Brasil vive para abrigar essa infraestrutura”**, finaliza.

Outra executiva presente lembra que, durante o recente apagão cibernético global, um dos motivos pelos quais o Brasil foi menos impactado foram as suas políticas mais restritivas e a previsibilidade garantida pelos testes de sistemas. Essa robustez regulatória pode se tornar um diferencial atrativo para investidores em busca de segurança em um cenário global cada vez mais complexo.

“É crucial que a legislação brasileira não se torne proibitiva a ponto de afastar players de data centers. Como indústria, precisamos nos posicionar ativamente, dialogar com o governo em Brasília e com ministérios, para garantir que nossa posição seja considerada nessa discussão”, finaliza um líder.

SÃO PAULO CORPORATE TOWERS, SÃO PAULO
11 DE OUTUBRO



GRI DATA CENTER SUMMIT 2024

Faça parte do futuro do mercado de data centers
no Brasil ao lado dos líderes do mercado



ALESSANDRO
LOMBARDI

CEO
ELEA DATA CENTERS



EDUARDO
SHUTO

CORPORATE DEVELOPMENT
DIRECTOR, STRATEGY - LATAM
EQUINIX - BRASIL



EDUARDO
SODERO

CEO
TAKODA DATA CENTER



GUSTAVO
MORAES

DIRETOR DE EDUCAÇÃO
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA
DE DATA CENTER - **ABDC**



LUCIANO
FIALHO

VICE PRESIDENTE SÊNIOR
SCALA DATA CENTERS



MARCELO
MENDES

VP, DATA CENTERS
LATIN AMERICA
ADA
INFRASTRUCTURE



RODRIGO
RADAIESKI

SERVICES DIRECTOR
ASCENTY - DATACENTER

SAIBA MAIS

O GRI Club

Fundado em 1998, em Londres, o GRI Club reúne atualmente mais de 17 mil executivos seniores espalhados em 100 países, com atuação nos mercados imobiliário e de infraestrutura.

O modelo inovador de discussões do GRI Club permite a livre participação de todos os executivos, fomentando a troca de experiências e conhecimento, o networking e a geração de negócios.

Membros do clube também têm à disposição uma plataforma exclusiva para ver mais informações sobre os executivos e as respectivas empresas, marcar reuniões e acessar de modo irrestrito todos os nossos conteúdos.

Saiba mais sobre o **GRI Club Brazil**



Robinson Silva

COO & PARTNER

robinson.silva@griclub.org



Marina Dias

MANAGING DIRECTOR,
HEAD OF REAL ESTATE BRAZIL

marina.dias@griclub.org

GRI Club

— REAL ESTATE



—
griclub.org